

Analisa *Highest and Best Use* pada Lahan Gedung Serbaguna Purnama di Jl R.A Kartini Bangkalan

Chairun Nisya Aziz dan Christiono Utomo

Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Institut Teknologi Sepuluh Nopember (ITS)

Jl. Arief Rahman Hakim, Surabaya 60111 Indonesia

e-mail: christiono@ce.its.ac.id

Abstrak—Era pembangunan pasca jembatan Suramadu diharapkan menjadi tonggak kebangkitan daerah, sehingga kesejahteraan masyarakat yang merupakan cita-cita pembangunan akan terwujud. Akan tetapi fakta yang terjadi di lapangan, beberapa pembangunan mengalami kondisi yang kurang layak secara finansial. Dalam penelitian ini menggunakan analisa HBU pada sebuah lahan gedung serbaguna Purnama Bangkalan. Analisis legal, fisik, keuangan, dan produktivitas maksimum adalah proses dan metodologi yang digunakan pada penelitian ini. Objek studi sebuah lahan gedung yang dianggap kosong seluas 600 m² terletak di kawasan komersial alun-alun kota Bangkalan. Hasil yang diperoleh yaitu hotel merupakan alternatif penggunaan yang memberikan nilai tertinggi dengan nilai lahan menjadi sebesar Rp 4,086,635/m² dan memiliki produktivitas maksimum sebesar 253%.

Kata kunci—highest and best use, lahan, properti komersial

I. PENDAHULUAN

Era pembangunan pasca jembatan Suramadu diharapkan menjadi tonggak kebangkitan daerah, sehingga kesejahteraan masyarakat yang merupakan cita-cita pembangunan akan terwujud. Akan tetapi fakta yang terjadi di lapangan, beberapa pembangunan mengalami kondisi yang kurang layak secara finansial. Oleh sebab itu, dibutuhkan suatu strategi khusus supaya para pengambil keputusan investasi dapat mencari alternatif investasi yang paling menguntungkan. Untuk mengetahui nilai pasar suatu lahan diperlukan adanya penilaian properti lahan. Salah satu prinsip dasar penilaian yang sering digunakan adalah *Highest and Best Use* (HBU), yaitu penggunaan dari suatu tanah kosong atau peningkatan suatu properti yang secara fisik memungkinkan, secara legal diijinkan, layak secara finansial dan memiliki produktivitas maksimum [1].

Lahan gedung serbaguna Purnama Bangkalan seluas 600 m² yang terletak di dekat daerah perkantoran dan Alun-alun kota Bangkalan perlu dilakukan analisa Highest and Best Use (HBU) karena mengalami kondisi yang kurang layak secara finansial dan sepi konsumen, ini disebabkan masyarakat lebih memilih dua gedung serbaguna milik Pemerintah yang letaknya tidak jauh dari lokasi dan lebih murah.

II. PENELITIAN TERDAHULU

Penelitian yang dilakukan oleh [2]-[4] merupakan penelitian HBU pada lahan yang telah terbangun. Perbedaannya terletak pada fungsi bangunan di atasnya dan metode penelitian aspek finansialnya. Lahan pada penelitian Yusra [2] dan Rasyid [3] merupakan lahan dengan bangunan yang sudah tidak difungsikan, yaitu lahan bekas Toko Central dan Toko Metro serta lahan bekas SPBU Biliton yang

kemudian dianalisa penggunaan tertinggi dan terbaiknya untuk dapat difungsikan kembali. Yusra [2] menggunakan metode penelitian aspek finansialnya menggunakan NPV dan IRR, Rasyid dan Utomo [4] menggunakan metode Indeks Profitabilitas. Sedangkan lahan pada penelitian [3] merupakan lahan yang baru difungsikan sebagai Trilium Office and Residence di atasnya dan kemudian dianalisa penggunaan tertinggi dan terbaiknya apakah bangunan tersebut memberikan kegunaan tertinggi dan terbaik bagi lahan tersebut dengan penelitian aspek finansial menggunakan metode NPV saja.



Gambar 1. Peta Lokasi Lahan Gedung Purnama

Penelitian yang dilakukan oleh [5]-[8] merupakan penelitian HBU pada lahan kosong atau lahan yang belum terbangun. Perbedaannya terletak pada lokasi lahan dan metode penelitian aspek finansialnya. Lokasi penelitian yang dilakukan oleh [8] berada di kawasan komersial milik perumahan, sedangkan [5]-[7] meneliti pada lahan kosong yang terletak di kawasan perkotaan. Rifai [5] menggunakan metode NPV, IRR, PI, PV dan Payback Periode, [6] hanya menggunakan metode NPV sedangkan [7],[8] menggunakan metode PI. Penelitian HBU lain dilakukan oleh [9],[10].

Dari beberapa penelitian terdahulu dapat dilihat bahwa lokasi penelitian yang diambil banyak terletak pada tengah kota yang merupakan lahan yang kurang terurus. Sedangkan Tugas Akhir ini mengambil studi kasus pada lahan gedung serbaguna Purnama yang diasumsikan bahwa lahan tersebut adalah kosong. Dengan asumsi demikian maka kegunaan yang menciptakan nilai dapat teridentifikasi, dan dapat mempertimbangkan pembandingan serta mengestimasi nilai.

III. METODOLOGI

Permasalahan yang akan diselesaikan dalam penelitian ini adalah macam-macam penggunaan yang memungkinkan untuk diterapkan pada lahan kosong dengan menggunakan prinsip penilaian penggunaan tertinggi dan terbaik (HBU) untuk menghasilkan nilai tertinggi dari lahan. Data yang akan digunakan adalah data primer dan data sekunder. Untuk penggunaan data bisa di lihat pada tabel 1.

Tabel 1. Variabel Penelitian

| No | Variabel Penelitian | Klasifikasi |
|----|------------------------|--|
| 1 | Aspek fisik | a. Bentuk tanah b. Ukuran tanah c. Utilitas d. Aksesibilitas |
| 2 | Aspek legal | a. Zoning b. Building Code 1. Garis Sempadan Bangunan (GSB) 2. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) 3. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) 4. Koefisien Daerah Hijau (KDH) 5. Ketinggian Maksimum Bangunan |
| 3 | Aspek Finansial | a. Biaya Investasi b. Pendapatan c. Pengeluaran d. Aliran Kas e. NPV |
| 4 | Produktivitas Maksimum | Nilai lahan tertinggi |

IV. ANALISIS DATA

A. Aspek Fisik (*Physically Possible*)

Analisa aspek fisik meliputi dimana lokasi lahan, bagaimana aksesibilitas ke lokasi, utilitas lahan, ukuran dan bentuk lahan.

1) Lokasi Lahan

Lahan objek penelitian berada di Jl.RA Kartini Bangkalan. Lahan terletak di tengah kota dan berada di kawasan perkantoran yang sedang berkembang.

2) Aksesibilitas Lahan

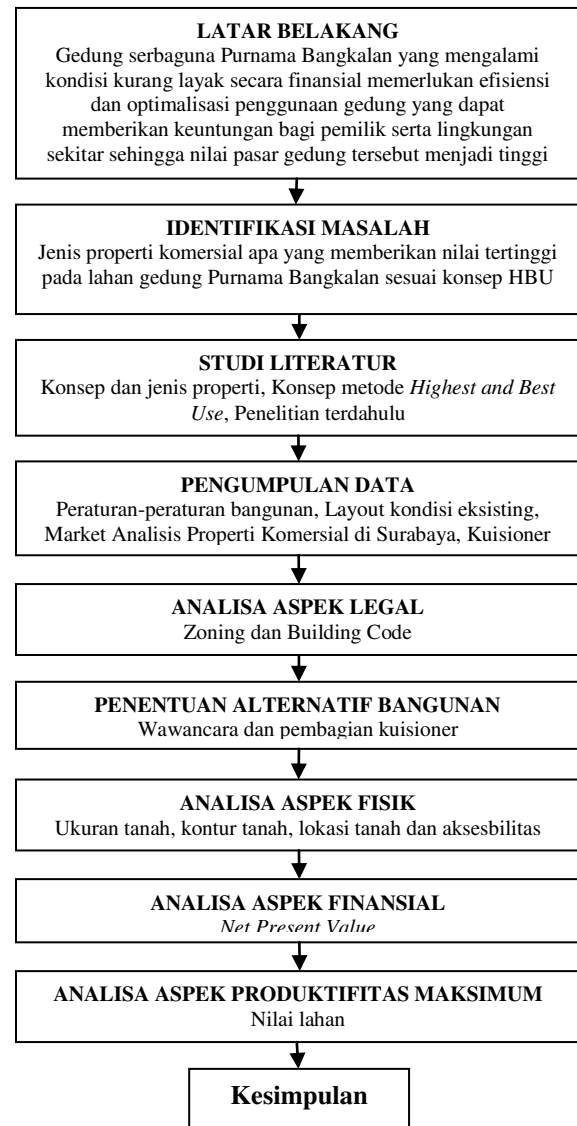
Jl.RA Kartini Bangkalan memiliki aksesibilitas yang sangat baik karena akses masuknya dapat dijangkau dari arah jalan Ahmad Yani dimana banyak tersedia trayek angkutan umum dan taxi.

3) Utilitas Lahan

Lahan ini memiliki kelengkapan utilitas kota yang memadai dan dalam kondisi baik. Saluran utilitas yang ada meliputi penyediaan saluran listrik, telepon dan air.

4) Ukuran dan Bentuk Lahan

Lahan ini berbentuk persegi yang memiliki ukuran 20 m x 30 m.



Gambar 2. Bagan Alir Penelitian

Berdasarkan hasil pengamatan diatas dapat disimpulkan bahwa lahan ini dikatakan layak secara fisik karena terletak pada daerah yang strategis di tengah kota, memiliki aksesibilitas yang mudah dijangkau dengan utilitas lahan yang lengkap. Berdasarkan perhitungan penyesuaian nilai tanah pada Tabel 2 didapatkan nilai Rp 1.616.352 /m².

B. Aspek Legal (*Legally Permissible*)

Peraturan RTRWk yang diperuntukkan pada Jl.RA Kartini Bangkalan adalah sebagai berikut :

- 1) Garis Sempadan Bangunan (GSB) untuk sisi depan 3 m, sisi belakang, sisi kanan dan sisi kiri 2 m.
- 2) Ketinggian bangunan maksimum 4 lantai.
- 3) Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimum 60%.
- 4) Koefisien Daerah Hijau (KDH) minimum 30%.
- 5) Koefisien Lantai Bangunan (KLB) maksimum 240%.

Dari hasil analisa aspek legal didapatkan kapasitas maksimum untuk memaksimalkan ketinggian bangunan 4

lantai adalah bangunan dengan luas lantai dasar sebesar 360 m² dan luas lantai bangunan maksimum 1440 m².

Tabel 2. Penyesuaian Nilai Tanah

| ITEM | Objek | Pembandingan 1 | Pembandingan 2 | Pembandingan 3 |
|-------------|----------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------|
| DATA | Luas Tanah | 600 m ² | 1.931 | 7965 |
| | Lokasi | Pinggir Jalan kabupaten | Pinggir Jalan kota | Pinggir Jalan Desa |
| | View | Perkotaan | Stadion gelora Bangkalan | Sawah |
| PENYESUAIAN | Luas Tanah | | - 322 % | -1328 % |
| | Lokasi | | 0 | +120% |
| | View | | 0 | -50 % |
| | Penyesuaian | | - 322 % | -1258 % |
| | Harga Tanah | | IDR 4.827.500.000 | IDR 4.500.000.000 |
| | Estimasi nilai tanah objek | | IDR 1.499.223.602 | IDR 357.710.651 |
| | Nilai pasar tanah objek | IDR 969.811.417 | | |

Sumber : Hasil Perhitungan

C. Penetapan Alternatif Penggunaan

Berdasarkan hasil penyebaran kuisioner kepada pemilik lahan serta masyarakat sekitar lahan, maka didapatkan alternatif penggunaan lahan berupa supermarket, hotel dan kolam renang.

D. Aspek Finansial (Financially Feasible)

Kelayakan secara finansial dilakukan melalui analisa aliran kas, yaitu biaya investasi, pendapatan dan pengeluaran. Biaya investasi didapatkan dari penjumlahan biaya tanah dengan biaya pendirian bangunan. Biaya tanah didapatkan dari perbandingan data pasar. Pendapatan diperoleh dari hasil penjualan atau penyewaan, *service charge* dan pendapatan tambahan tergantung masing-masing alternatif. Pengeluaran untuk tiap jenis alternatif bangunan terdiri dari biaya operasional, biaya pemeliharaan dan biaya penggantian.

Alternatif properti dikatakan layak apabila memiliki nilai NPV lebih besar dari nol. Dari hasil analisa aspek finansial didapatkan alternatif properti yang layak adalah alternatif Hotel dengan nilai NPV sebesar Rp 2.885.384.078, alternatif kolam renang dengan nilai NPV Rp 1.316.288.588 dan alternatif Supermarket dengan nilai NPV Rp 882.474.059.

E. Aspek Produktifitas Maksimum (Maximally Productive)

Alternatif yang telah lulus uji aspek fisik, aspek legal dan aspek finansial selanjutnya dicari nilai lahannya melalui analisa produktivitas maksimum. Hasil perhitungan nilai lahan pada alternatif apartemen, hotel dan perkantoran dapat dilihat pada Tabel 3.

Pengembangan lahan sebagai properti komersial hotel merupakan alternatif penggunaan terbaik bagi lahan karena memiliki nilai lahan sebesar Rp 4,086,635/m² dari nilai lahan awal Rp 1.616.352/m² sehingga nilai produktivitas lahan meningkat hingga 253%.

Tabel 3. Nilai Lahan

| Kode | Uraian | Alternatif | | |
|------|-----------------------------------|----------------|----------------|------------------|
| | | Apartemen (Rp) | Hotel (Rp) | Perkantoran (Rp) |
| 1 | Nilai Properti | 903,096,330 | 10,984,915,321 | 1,864,257,604 |
| 2 | Nilai Investasi | 969,811,417 | 9,502,745,400 | 1,480,051,558 |
| 3 | Biaya Tanah | 969,811,417 | 969,811,200 | 969,811,200 |
| 4 | Nilai Bangunan | 0 | 8,532,934,200 | 510,240,358 |
| 5 | Nilai Lahan (600 m ²) | 903,096,330 | 2,451,981,121 | 1,354,017,246 |
| 6 | Nilai Lahan /m ² | 1,505,161 | 4,086,635 | 2,256,695 |
| 7 | Harga Lahan Awal /m ² | 1,616,352 | 1,616,352 | 1,616,352 |
| 8 | Produktivitas | -7% | 253% | 140% |

Sumber : Hasil Perhitungan

V. KESIMPULAN

Dapat disimpulkan bahwa lahan seluas 600 m² ini dapat digunakan sebagai bangunan komersial 4 lantai dengan luas dasar bangunan 360 m² dan luas lantai bangunan 1440 m². Kedua jenis alternatif properti, yaitu supermarket, hotel dan kolam renang dinyatakan layak dengan nilai NPV untuk supermarket sebesar Rp 882.474.059, hotel sebesar Rp 2.885.384.078 dan kolam renang sebesar Rp 1.316.288.588. Dapat disimpulkan bahwa pengembangan lahan sebagai properti komersial hotel merupakan alternatif penggunaan terbaik bagi lahan karena memiliki nilai lahan sebesar Rp 4,086,635/m² dari nilai lahan awal Rp 1.616.352/m² sehingga nilai produktivitas lahan meningkat hingga 253%.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] The Appraisal Institute. 2001. *The Appraisal of Real Estate, Twelfth Edition*. Chicago : Illinois.
- [2] Yusra, W. 2010. Optimalisasi Peruntukan Lahan Tidur Dengan Prinsip *Highest dan Best Use* (HBU). Tugas Akhir Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota. Surabaya : FTSP – ITS.
- [3] Satiti, R. 2011. Analisa *Highest and Best Use* pada Lahan *Trillium Office and Residence*-Surabaya. Tugas Akhir Program Studi Teknik Sipil. Surabaya : FTSP – ITS.
- [4] Rasyid, T D A dan Utomo, C. 2013. “Analisa Highest and Best Use (HBU) Pada Lahan Bekas SPBU Biliton, Surabaya”. Jurnal Teknik ITS Vol. 2, No. 2, hal. D181-D185.
- [5] Rifai, F. 2010. Optimalisasi Lahan Terlantar di Koridor Basuki Rahmat Surabaya. Tugas Akhir Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota. Surabaya : FTSP – ITS.
- [6] Mubayyinah, M dan Utomo, C. 2012. “Analisa *Highest and Best Use* (HBU) Lahan ‘X’ Untuk Properti Komersial”. Jurnal Teknik ITS Vol. 1, No. 1, hal. D16-D19.
- [7] Akmaluddin dan Utomo, C. 2013. “Analisis *Highest and Best Use* (HBU) pada Lahan Jl. Gubeng Raya No. 54 Surabaya”. Jurnal Teknik ITS Vol. 2, No. 1, hal. C6-C10.
- [8] Anggarawati, B dan Utomo, C. 2013. “Analisa Penggunaan Lahan Kawasan Komersial Perumahan CitraRaya Surabaya dengan Metode *Highest and Best Use*”. Jurnal Teknik ITS Vol. 2, No. 2, hal. D39-D41.
- [9] Virgitta, F dan Utomo, C. 2014. “Analisa Highest and Best Use pada lahan kosong di Jemur Gayungan II Surabaya”. Jurnal Teknik ITS Vol. 3, No. 2, hal. C61-C63.
- [10] Darmawan, M, Bintang, C dan Utomo, C. 2014. “Optimasi Penggunaan Lahan Kosong di Kecamatan Baturiti untuk Properti Komersial Dengan Prinsip *Highest and Best Use*.” Jurnal Teknik ITS Vol. 2, No. 2, hal. D42-D45.